

Neben den gesetzlichen Regelungen zum Wohnraummietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) hat auch der Mietvertrag große Bedeutung, wenn es um Rechte und Pflichten von Mietern und Vermietern geht. Denn hier werden die wesentlichen Details für ein konkretes Mietverhältnis individuell geregelt.

Damit Sie zum Thema „Mietvertrag“ gut informiert sind, finden Sie in diesem Whitepaper die wichtigsten Informationen zum Wohnraummietvertrag!

Haben Sie weitere Fragen zum Thema Mietvertrag? Benötigen Sie Unterstützung in einem Mietrechtsstreit? Kontaktieren Sie uns gerne unter kanzlei@mietrechtkoeln.de oder telefonisch unter 0221/1680 6560.

1. Bevor man unterschreibt: der Vorvertrag zum Mietvertrag

Ein Mietverhältnis beginnt, wenn der Mietvertrag unterschrieben ist. Aber auch schon vor Unterzeichnung des Mietvertrages besteht ein sog. vorvertragliches Schuldverhältnis zwischen den späteren Vertragsparteien. Das hat rechtliche Folgen. Mieter und Vermieter treffen u. a. einige Aufklärungspflichten:

Mieter müssen

- **ungefragt** Auskunft über Fakten geben, die Auswirkungen auf ihre Zahlungsfähigkeit haben (z. B. Arbeitslosigkeit, Privatinsolvenz),
- **auf Nachfrage** wahrheitsgemäß Fragen zu Zahlungsfähigkeit, Beruf, Alter, Familienstand, Pfändungen beantworten – auch Nachfragen zum bisherigen Mietverhältnis (inkl. Wohnanschrift!) sind zulässig,
- **nicht** auf Fragen zu Kinderwunsch, Vorstrafen, Religionszugehörigkeit etc. antworten. Diese sehr persönlichen Dinge gehen Vermieter schlichtweg nichts an.

Vermieter müssen

- **nicht aktiv** über Besonderheiten der künftigen Wohnung aufklären,
- auf **konkrete Fragen** zur Wohnung vollständig und wahrheitsgemäß antworten,
- von selbst über bestimmte für die Mieter erkennbar relevante Tatsachen aufklären.

***Tipp!** Halten sich Mieter und/oder Vermieter nicht an diese Pflichten, kann das rechtliche Folgen haben: Schadensersatzforderungen sind möglich bzw. Mieter oder Vermieter können den späteren Mietvertrag anfechten oder vom Vertrag zurücktreten!*



2. Wie schließt man einen Mietvertrag? Mündlich, schriftlich, konkludent?

Will man einen Mietvertrag abschließen, stellen sich vor allem zwei Fragen:
Muss der Mietvertrag eine bestimmte Form haben und müssen bestimmte Dinge im Vertrag geregelt sein?

Hier die Antworten auf diese Fragen:

Frage 1: Nein, der Mietvertrag muss keine bestimmte Form haben. Einen Mietvertrag kann man schriftlich, mündlich oder durch „schlüssiges Verhalten“ (z. B. Handschlag) schließen. Es gibt nur eines zu beachten: ist ein befristeter Mietvertrag über mehr als ein Jahr Laufzeit nicht schriftlich geschlossen worden, gilt er als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Für Mieter im Zweifel ein Vorteil!

Frage 2: Ja, ein Mindestinhalt ist notwendig. Mieter und Vermieter müssen klar benannt sein, genauso die zu vermietende Wohnung inkl. Anschrift, Stockwerk, Lage im Stockwerk. Außerdem ist der Beginn des Mietverhältnisses festzulegen, bei einem befristeten Mietvertrag auch das Ende – und: natürlich in allen Fällen die Miete.

***Tipp!** Einen Wohnungs-Mietvertrag sollte man aus Beweisgründen immer schriftlich schließen. Wichtig ist dann u. a. für Paare und WGs: alle, die einziehen, sollten den Vertrag unterschreiben, um Mieter zu werden!*

3. Wer ist Vertragspartei im Mietvertrag?

Auf Mieterseite stellt sich oft die Frage: Wer ist eigentlich Mietpartei in einem Mietvertrag? Eine wichtige Frage, denn davon hängt rechtlich einiges ab.

Zwei wichtige Fakten deswegen zu diesem Thema:

- Soll ein **Mieter dazukommen** (Paar zieht zusammen, neuer WG-Mitbewohner etc.), sollte der neue Bewohner in den Mietvertrag ausdrücklich aufgenommen werden. Nur wer selbst Mieter ist, hat ein Recht darauf, in der Wohnung zu wohnen. Und: Sind mehrere Personen Mieter, muss allen gekündigt werden bzw. alle müssen kündigen, damit die Kündigung wirksam ist.

***Tipp!** Ist nur ein Bewohner Mieter, kann er den Mietvertrag alleine kündigen und so alle zum Auszug zwingen. Eine Ausnahme gilt teils bei Scheidungen. Dann ist es aber ratsam, eine Vereinbarung über die Weiterführung des Mietvertrages zu treffen, um Rechtssicherheit zu schaffen!*

- Wird eine **Mietwohnung verkauft**, ist der neue Eigentümer automatisch Vermieter („Kauf bricht Miete nicht“). Kündigen kann der neue Vermieter den Mietvertrag in dieser Situation aber nur, wenn er die Immobilie generalsaniert oder er Eigenbedarf nachweisen kann.

Miete: Mieterhöhung, Staffelmiete, Indexmiete etc.

Die Höhe der Miete ist im Mietrecht immer Thema. Dabei gibt es zwei grundlegende Themenbereiche, die für Mieter interessant sind: Die Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis und: die Vereinbarung einer Index- oder Staffelmiete.

a. Anpassung der Miete an das „ortsübliche Mietniveau“ bei freifinanzierten Wohnungen

Der Vermieter kann die Miete für eine Wohnung nicht einfach einseitig erhöhen. Aber unter bestimmten Voraussetzungen kann er die Zustimmung des Mieters zu einer Mieterhöhung zur Anpassung an das ortsübliche Mietniveau verlangen und im Zweifel sogar gerichtlich durchsetzen.

Das ist möglich, wenn

- die Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete (= Miete, die durchschnittlich bei vergleichbaren Wohnungen in der gleichen/einer vergleichbaren Gemeinde bezahlt wird) liegt,
- eine Mieterhöhung nicht vertraglich ausgeschlossen ist,
- die Miete ab dem geplanten Erhöhungszeitpunkt seit 15 Monaten unverändert war bzw.
- das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird,
- sich die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht (Kappungsgrenze) – Mieterhöhungen wegen Sanierung bzw. Betriebskostenänderungen zählen hier nicht mit! Wichtig aber zu wissen: Der Vermieter kann bis zu 11 % von entstandenen Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen – die Kappungsgrenze ist hier außer Kraft gesetzt!

***Tipp!** Die ortsübliche Vergleichsmiete finden Sie z. B. in Mietspiegeln Ihrer Region. Wie hoch die ortsübliche Vergleichsmiete ist, muss der Vermieter beweisen!*

b. Staffelmiete – die „automatische“ Mieterhöhung

Ist eine Staffelmiete in einem Mietvertrag vereinbart, erhöht sich die Miete in bestimmten Abständen automatisch um einen bestimmten Betrag („Staffel“), ohne dass andere Mieterhöhungsvoraussetzungen vorliegen müssen.

***Tipp!** Bei vereinbarter Staffelmiete ist zusätzlich nur eine Betriebskostenerhöhung möglich!*

Allerdings ist eine Staffelmietvereinbarung nur unter bestimmten Voraussetzungen wirksam:

- Die jeweilige Erhöhung bzw. der jeweils gültige Mietbetrag muss ausgewiesen sein – Steigerungsbeträge nur in Prozent sind nicht ausreichend!
- Zwischen den Mieterhöhungen muss mindestens ein Jahr liegen, sonst ist die gesamte Staffelmietvereinbarung unwirksam, die Miete erhöht sich nicht.

Vor allem unwirksame Staffelvereinbarungen sorgen für Streit zwischen Mieter und Vermieter darüber, welche Miete zu bezahlen ist, und darüber, was die Rechtsfolgen sind, wenn auf eine unwirksame Mietstaffel „zu viel“ Miete bezahlt wurde. Dabei gilt:

- Hat ein Mieter in der Vergangenheit auf eine unwirksame Staffelvereinbarung zu viel Miete gezahlt, kann er sie für die Vergangenheit nicht zurückfordern.
- Für die Zukunft kann sich der Mieter auf die Unwirksamkeit der Klausel berufen und muss nur die Basis-miete bezahlen.



c. Die Indexmiete: Anpassung der Miete an den VPI

Die Indexmiete ist gesetzlich definiert: Danach kann im Mietvertrag in der sog. Indexklausel vereinbart sein, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Lebenshaltungs-Preisindex bestimmt wird. Die Miethöhe richtet sich bei der Indexmiete dann nach dem Verbraucher-Preisindex für die Lebenshaltung (VPI). Deshalb kann die Miete jedes Jahr angepasst werden. Das geschieht automatisch, muss aber bekanntgegeben werden – eine Zustimmung des Mieters ist nicht nötig.

Allerdings ist die Vereinbarung einer Indexmiete nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich:

- Die Vereinbarung muss schriftlich erfolgen – mündliche Vereinbarungen sind unwirksam!
- Als Bezugspunkt für die Mieterhöhung ist nur der VPI zulässig, sonst ist die Indexklausel unwirksam.
- Die Veränderung der Miethöhe muss mit prozentualem Veränderungsmaßstab angegeben sein.
- Die Indexklausel muss verständlich sein.

Andere Mieterhöhungen daneben sind bei einer vereinbarten Indexmiete – außer im Falle von Betriebskostenerhöhungen – nicht möglich.

Sind noch Fragen zum Mietvertrag offen? Oder benötigen Sie Unterstützung in einer Auseinandersetzung? Kontaktieren Sie uns gerne unter kanzlei@mietrechtkoeln.de oder telefonisch unter 0221/1680 65 60.

